



El año puede acabar con menos de 40.000 viviendas iniciadas y 323.000 transacciones

Nunca se vendieron ni se construyeron tan pocas casas como en 2012

El sector inmobiliario culmina un lustro de crisis con las peores cifras de construcción, ventas e hipotecas de su historia reciente. La falta de financiación, el repunte del paro y las expectativas de que los precios aún seguirán bajando han frenado cualquier atisbo de recuperación, pese a que a partir de enero se acaba el principal incentivo fiscal a la compra.

MIRIAM CALAVIA Madrid

Siempre puede ser peor. El año 2012 ha dado la razón a quienes intuían que prácticamente nada (ni siquiera la recuperación de los incentivos fiscales) podía sacar del oscuro pozo en el que se encuentra el sector inmobiliario español. A la difícil situación de una economía en recesión se han sumado los recortes, el imparable aumento del paro y la reestructuración bancaria. Así, no es de extrañar que el balance inmobiliario del año sea más ínfimo que el de 2011 y que se hayan registrado nuevos mínimos históricos. Se han vendido todavía menos casas, continúa el desplome de precios y de la construcción, y el acceso a la financiación sigue siendo el principal caballo de batalla. Se cierra así un lustro de crisis en el mercado de la vivienda.

"Todos los factores que contribuirían a equilibrar el ladrillo han jugado en con-

tra. El PIB cae más que hace un año, sube el desempleo y la expectativa de rebaja de precios no incentiva ni a los que quieren construir ni comprar", explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

La construcción ha vivido otro *annus horribilis* al hundirse un 31% respecto a 2011, según calculan desde Euroconstruct. Los datos disponibles en el Ministerio de Fomento confirman la catástrofe. De enero a octubre se concedieron 38.500 visados para levantar vivienda nueva, un 43,6% menos comparado con el mismo periodo de 2011, que finalmente cerró con 78.286 autorizaciones. El Departamento de Vivienda, ahora incluido de nuevo en Fomento, depura esos datos de visados porque es cierto que no todos los permisos que se piden para edificar casas se ejecutan. Pues bien, según su estadística, que solo llega a junio, en esos seis meses apenas se han iniciado 19.800 viviendas, lo que da pie a concluir que podría finalizar el año con menos de 40.000 casas iniciadas, frente a las 51.956 de un año antes, un 23% menos. Cuanto menos se construye, menos se termina, este año, probablemente, la mitad que en todo 2011.

Los expertos esgrimen que para qué se va a edificar más si el mercado no es capaz de absorber el stock existente, que ronda las 700.000 viviendas. De hecho, las compras apenas se han animando en la recta final del año pese a los cambios fiscales que se acercan (fin de la des-

RECUPERACIÓN EN 2015

● El Gobierno español y varios servicios de estudios han puesto fecha a la recuperación del mercado de la vivienda. Preven que el exceso de oferta se drenará en los próximos tres años y que en 2015 la construcción volverá a crecer.



Cartel anunciando la construcción de viviendas en la zona norte de Madrid. PABLO MONGE

Las hipotecas sobre viviendas, bajo mínimos

El crédito sigue fuera de alcance para la mayoría de los ciudadanos, pese a tener los tipos de interés más bajos de la historia (0,75%). Las entidades financieras han puesto coto a su financiación y solo la conceden para dar salida a los activos inmobiliarios en cartera. Si ya en 2011 saltaron las alarmas ante la deriva del mercado hipotecario, en 2012 se va a tocar un nuevo mínimo histórico. Los datos acumulados del INE revelan que

hasta octubre se constituyeron 238.100 hipotecas sobre viviendas, lo que supone un descenso del 33,2% interanual. Asimismo, el importe medio de los préstamos hipotecarios ha disminuido hasta 100.665 euros, frente a los 150.000 de hace cinco años, antes de la crisis. La concesión de préstamos encadena dos años y medio de descensos, siendo el pasado mes de agosto el peor de toda la serie histórica con tan solo 21.106 firmas.

gravación fiscal y subida del IVA para la obra nueva), por lo que las transacciones se sitúan bajo mínimos, en torno a las 23.000 mensuales, cuando en el boom llegaron a 80.000 al mes. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), entre enero y octubre se registraron 269.880 operaciones de compraventa, cifra que podría ascender a 323.000 al cierre del ejercicio, pero que aún así no alcanzará las 360.000 de 2011. Los notarios, cuyas cifras no contienen el sesgo temporal del que adolecen las de los re-

Los expertos destacan que la mitad del ajuste de precios se ha producido este año

gistradores (que son las del INE), estiman a septiembre 205.194 ventas.

Y de cara a 2013 se espera otro batacazo, al menos durante los primeros meses, como ya pasó a comienzos de 2011 cuando el PSOE limitó la desgravación en el IRPF.

Para Josep Oliver, catedrático de economía de la Universidad Autónoma de Barcelona, lo más relevante de este año ha sido el ajuste de precios, que "ha adquirido una velocidad que se tenía que haber producido antes para limpiar el mercado del stock". Según Estadística, los precios cayeron un 15,2% interanual en el tercer trimestre. "Si desde los máximos de 2007 la bajada acumulada es casi del 30%, la mitad del ajuste se ha producido este año", destaca. "A esto han contribuido el proceso de reestructuración del sector financiero y la constitución de Sareb o *banco malo*", añade.

Los precios mantendrán la tendencia bajista el año que viene, aunque en opinión de Alfonso Arnaiz, consultor inmobiliario de Arnaiz & Partner, la corrección será algo menor "una vez la banca esté saneada y empiece a recuperarse la economía". De este modo, estima que "en un par de años se estabilizarán los precios de la vivienda". Pero la verdadera reactivación del mercado inmobiliario no se contempla hasta que fluya de nuevo la financiación, algo que no se prevé hasta la segunda mitad de 2013. "En todo caso, la recuperación del crédito será muy suave", indica Oliver.